



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове

Одсек за урбанизам и еколошке послове

Број: ROP-VBN-4524-LOC-1/2016

Дана: 27.04.2016.г.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17, тел: 036/601-220

Општинска управа – Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву инвеститора ГР „Два брата Гочанин“ из Врњачке Бање, на основу чл.53а, 54, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), чл.11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр.22/2015 и 89/2015), чл.2. и 3. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015) и Генералног плана Врњачке Бање ("Сл.лист општине Краљево бр.12/05), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу пословног објекта и магацина

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- К.п.бр.52/1 и 52/3 К.О. Врњачка Бања;
К.п.бр.52/1 К.О.Врњачка Бања
- Површина парцеле је укупно 1496м², врста земљишта и начин коришћења :Ливада 3. Класе
К.п.бр.52/3 К.О.Врњачка Бања
- Површина парцеле је укупно 1178м², врста земљишта и начин коришћења :Ливада 3. Класе
 - (Увидом у плански документ који је био на снази до 15. јула 1992г. утврђено је да су к.п.бр 52/1и 52/3 К.О. Врњачка Бања по урбанистичкој намени биле су у зони индустрије па сходно чл.87 став 5 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-Ус, 24/11, 121/12 и Одл. Ус 42/13 и 50/13)) није потребно платити накнаду за промену намене земљишта према Закону о пољопривредном земљишту ("Сл.гл. РС" бр.49/92)

ПЛАНСКИ ОСНОВ за издавање локацијских услова:

Генерални план Врњачке Бање 2005-2021 ("Сл.лист општине Краљево " број 12/05)

- ПЛАНИРАНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ: → зона индустриска привреда

извод из табеле – основни урбанистички показатељи:

ЗОНА	КАРАКТЕР КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА СТАНОВАЊЕ : ДЕЛАТНОСТ	КОЕФ. ИЗГРАЂЕНОСТИ	СТЕПЕН ИСКОРИШЋЕНОСТИ	НАЧИН ПАРКИРАЊА	КАРАКТЕР ВИСИНСКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ)
Индустријско привредна	Под посебним услова у домену загађења простора	2,0	до 60%	за нове објекте на парцели	До 12м или под посебним условима

Максимални параметри нису увек остварљиви зато што сваки параметар зависи и од других параметара.

- РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ: (регулациона линија је линија која дели површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене /Грађевинска линија је линија на изнад или испод површине земље и воде до које дозвољено грађење основног габарита објекта)

Са северозападне стране, предметна парцела се граничи са улицом Кнеза Милоша , чији је планирани профил 24м, : проширење саобраћајног профила ул.Кнеза Милоша до планираног профила се ,одређује се у складу са упутством обрађивача плана , према оси постојећег коловоза (у односу на коју ће једна од планиране четири возне траке од по 3,5м бити на југоситочној страни а три на северозападној) тако да се мерењем 15,5м северозападно и 8,5м југоситочно од осе долази до укупне ширине планираног профила.

Максимално растојање грађевинске и регулационе линије 0,00-5,00м а у зависности од намене одредиће се и конкретна вредност . У зони у којој постоје изграђени објекти ово растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката .

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за који се издају услови:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр.40-029/16 , урађено од стране бироа за пројектовање „АРХИТЕКТ ПРО“ из Врњачке Бање, одговорно лице пројектанта Иван Јеринић, д.и.а, бр.лиценце 300 Ф772 08., главни пројектант Душан Лазовић д.и.а бр.лиц. 300 Л309 12

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА И СПРАТНОСТ / пословни објекат спратности Пр+1 , објекат –магацин спратности Пр класификациони број 123002 Категорија В

Подаци о постојећем објекту: на парцели нема изграђених објеката .

ВИСИНА ОБЈЕКТА пословног објекта / Спратност Пр+1, спратна висина 4,59 м, висина (венца ,слеме, повучен спрат...) 11,51м , максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°. Према идејном решењу број паркинг места је 10. Висина магацина 8,80м2, спратна висина 6,00м.

Пристап јавној саобраћајници –користити већ постојећи пристап јавној саобраћајници преко асфалтног пута к.п.бр.52/6 К.О. Врњачка Бања

Извод из ОПШТИХ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- Излози локала – 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- Излози локала – 0,90 м по целој висини у пешачкој зони;
- Конзолне рекламе – 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог и виших спратова могу прећи грађевинску линију:

- Према јавној површини 1,20 м;
- Према бочном делу дворишта 1,50 м;
- укупна површина испада може бити максимум половина површине фасаде на којој се испад налази.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију, и ако савлађују висину до 0,90 м (уколико савлађују висину преко 0,90 м степенице улазе у габарит објекта). Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте; за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;

Грађевинске парцеле могу се оградаживати транспарентном оградом максималне висине од 1,40 м, или зеленом (живом) оградом. Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0,40 м. Ка регулацији се поставља транспарентна ограда, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградаживује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом која се поставља према катастарском плану и операту, тако

да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 m одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

Одводњавање површинских вода врши се слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Паркирање возила за новопланирани простор обезбедити на грађевинској парцели на којој се објекат гради, изван површине јавног пута, а минимум једно паркинг место на 100 m² БРГП-а.

МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ГРАДЊЕ:

У грађевинском реону унутар свих зона нису дозвољене пословне и производне делатности чије одвијање у насељу је Законом и прописима забрањено, као ни оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама за обављање делатности, са припадајућим пратећим садржајима: паркинзи и друго, превазилазе оптималне капацитете парцеле, које могу да ремете успостављен режим коришћења простора у ближој околини, укључујући саобраћај и инфраструктуру. Обавезно је да буду еколошки чисти индустријски програми усклађени са важећим Одлукама општине о забрани вршења одређених делатности по градским зонама у Врњачкој Бањи (бр. 313-224/01 од 24.09.2001. и бр. 313-84/03 од 24.03.2003).

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ на комуналну, саобраћајну и др.инфраструктуру:

За предметну локацију, од ималаца јавних овлашћења су издати следећи услови:

1. Услови ЕПС Дистрибуција д.о.о, Електродистрибуција Краљево, Погон Врњачка Бања, бр.85.40.0.Д.09.10-113225/1-16 од 21.04.2016.г..
2. Технички и енергетски услови за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу, Интерклима д.о.о. бр.2-560 од 08.04.2016.г.
3. Технички услови ЈП "Бели Извор" бр.01-2575/1 од 14.04.2016.г.
4. Технички услови „Телком Србија „ А.Д. бр.135729/2-2015 ММ од 20.04.2016.г.

Одводњавање површинских вода врши се слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Планирати посебно место за одлагање комуналног отпада. Јасно обележено и заштићено место за одлагање отпада, треба да је оивичено, са сливником и приступачно за прање и редовно одржавање. Обезбедити несметан прилаз за изношење ради санитарног депоновања.

Паркирање обезбедити на грађевинској парцели на којој се објекат гради, изван површине јавног пута.

УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима.

На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаје се грађевинска дозвола, инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави:

1. извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о извршеној техничкој контроли, све у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС" бр.23/2015 и 77/2015); пројекат је потребно доставити у електронској и папирној форми (онолико примерака колико подносилац захтева жели да добије оверено приликом издавања грађевинске дозволе + 1),
2. доказ о одговарајућем праву на земљишту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом,
 - + ако постоји, уговор између инвеститора и финансијера,
 - + ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица, сагласност сувласника, оверена у складу са законом,
3. изјашњење о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта
4. доказ о плаћеним административним таксама.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

На локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Врњачка Бања, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

ШЕФ СЛУЖБЕ:

Славица Стаменић
